

Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 10 mars 2022 n° 2587 - 5,50 €

L 13780 2587 - F 5,50 €

L'éradicateur

À qui le tour ?



Nos reportages à Kiev, Odessa, Lviv, Riga et Moscou.

Avec Joschka Fischer, Antony Beevor, Christopher Clark, Timothy Snyder, Boris Akounine...

Numéro spécial

EXPRESS VIA AFP

Le bureau nouveau est arrivé



Métamorphose. Depuis deux ans, la crise sanitaire a modifié nos façons de travailler. En entreprise, les espaces vont devenir plus accueillants, plus écolos, plus collaboratifs.

DOSSIER COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-VINARD ET RÉALISÉ PAR LÉA DESMET

Bon gré, mal gré, il y a deux ans à peine, la crise sanitaire faisait entrer le télétravail dans nos vies. Un bouleversement qui n'aura toutefois pas signé l'arrêt de mort du bureau, comme beaucoup le craignaient. Mais cette secousse inédite, enregistrée à l'échelle mondiale, aura en tout cas donné un grand coup d'accélérateur à la mutation des lieux de travail. À quelques jours de l'ouverture, à Cannes, du Mipim, le Salon international de l'immobilier profes-

sionnel, les acteurs du secteur restent confiants face aux changements majeurs qui s'annoncent. Depuis le séisme de la pandémie, qui a fait lourdement chuter la demande de location de bureaux, le marché locatif tertiaire a repris des couleurs. « En 2021, la demande placée en Île-de-France s'est établie à 1,88 million de mètres carrés, contre 1,44 en 2020, l'année du déclenchement du Covid », indique David Bourla, directeur des études du cabinet Knight Frank. Et ce redressement semble se poursuivre. « En 2022, les prévisions font état de 2,1 millions de mètres carrés. On se rapproche

Nommé. Le campus Arboretum, à Nanterre (W0₂-Woodeum, 2022). Cette « ville-forêt » bas carbone de 125 000 m² est nommée aux Mipim Awards 2022.

donc de la moyenne d'avant la crise, qui, sur les dix dernières années, naviguait entre 2,2 et 2,3 millions de mètres carrés », ajoute Éric Siesse, directeur général adjoint de BNP Paribas Real Estate Transaction, chargé du pôle bureaux location Île-de-France. Certains esprits plus critiques affirment pourtant que l'on ne reviendra pas aux niveaux d'avant la pandémie. « La consommation de bureaux a changé, avec désormais une prime à la centralité et à la desserte des transports en commun », affirme Virginie Houzé, directrice du département études et recherche de JLL. Il semblerait que ce ■■■



■■■ retour (presque) à la normale s'effectue en trompe-l'œil. Les grandes entreprises, friandes d'espaces supérieurs à 5 000 mètres carrés, ont déjà intégré la pérennité du travail à distance et réduisent de fait leurs jauges. Pour certaines, le passage en « flex office » (pas de bureaux personnels), combiné à l'institutionnalisation du télétravail (entre un et trois jours par semaine), a permis de sabrer entre 20 à 25 % dans leurs surfaces. Il faut dire que cette décision génère une économie notable, d'autant plus que l'immobilier pèse lourd dans le budget d'une société, arrivant en deuxième position, juste après les salaires. « Dans la réalité, lorsque l'entreprise reste dans ses murs, les surfaces libérées avoisinent 10 à 15 % », nuance Olivier Wigniolle, directeur général d'Icade. Le grand saut en matière de rationalisation de l'espace s'opère généralement à l'occasion d'un déménagement. « Toutes les sociétés sont en quête d'immeubles hyperflexibles, capables de s'adapter rapidement aux fluctuations de leur activité », explique Dimitri Boulte, directeur général délégué

de la foncière SFL. À ce titre, des surfaces dédiées au coworking font leur apparition dans presque tous les nouveaux immeubles. Installés au rez-de-chaussée, ces lieux font office de variable d'ajustement, à l'image d'un joint de dilatation. L'entreprise en place peut ainsi choisir de les occuper entièrement ou partiellement. A défaut, ces espaces peuvent un temps être sous-loués à une autre société.

Changement de paradigme.

La nouvelle donne des bureaux « post-Covid », c'est une autre façon d'occuper l'espace, ou plutôt les espaces. « Le bureau n'a plus le même usage qu'avant. Il doit donner envie de faire le déplacement et proposer des prestations utiles et des ambiances agréables, qui n'ont rien de comparables avec celles du télétravail domestique », résume Olivier Estève, directeur délégué de la foncière Covivio. « Le bureau est plus que jamais devenu un outil de management des équipes et un argument pour le recrutement des talents », poursuit Jean-Frédéric Henry, président d'Altarea Entreprise Studio,

Siamois. Le projet Biome (SFL, Paris 15^e, 2022) offre 24 000 m², dont 6 000 en extérieur. Les différents étages et bâtiments sont conçus en interaction.



Mipim 2022
Bureaux, logements, commerces, santé, sport, logistique...
Le Mipim 2022 s'apprête à faire son retour en grand format, du 15 au 18 mars à Cannes. L'ancien président de la République François Hollande prononcera le discours inaugural de ce Salon immobilier, le plus grand au monde.

une entité du groupe immobilier Altarea Entreprise chargée de réfléchir aux bureaux de demain. Les sociétés foncières et les promoteurs, ainsi que les entreprises en quête de locaux, ont bien compris ce changement de paradigme et redoublent donc d'efforts pour rendre attractive la « destination » bureau. Pour y arriver, d'importants changements existent déjà et d'autres sont en marche.

Tout d'abord, les espaces communs et de convivialité prennent de l'ampleur. Après quelques jours de télétravail, « le collaborateur vient dans son entreprise pour retrouver du lien social. Il est là pour voir les autres, les croiser, les rencontrer et travailler en équipe. Durant ces journées sur le site, il sera plus nomade en évoluant dans différents lieux », explique Sabine Bourrut-Lacouture Lepine, directrice générale Immobilier d'entreprise de Bouygues Immobilier. Aujourd'hui, « les espaces dédiés aux seules réunions occupent près de 30 % des surfaces d'un immeuble contre 20 % il y a peu », souligne Olivier Wigniolle. « On envisage même de les gonfler à 50 % », reconnaît Jean-Frédéric Henry. Le temps des salles de réunion aveugles et reléguées au sous-sol est révolu. « Elles bénéficient toutes de la lumière naturelle et on a même tendance à les rapprocher de plus en plus des façades vitrées, qui étaient autrefois l'emplacement des bureaux individuels », indique Axel Schoenert, l'architecte qui vient de réaliser la Maison Bayard : 8 000 mètres carrés de rénovation tertiaire, majoritairement en bois, située à l'emplacement de l'ancienne station de radio RTL, dans le 8^e arrondissement de Paris. Ces espaces collectifs sont à géométrie variable, capables d'accueillir une réunion en petit comité (2, 4, 6 personnes) ou à beaucoup plus. Des bulles individuelles et mobiles sont également prévues pour se concentrer ou téléphoner. Des capteurs vont être installés dans les différents espaces. « La data, récoltée quasiment en temps réel, sera utile pour analyser le degré d'occupation des lieux et, si besoin, changer leur disposition pour intensifier leur fréquentation. Cette ■■■



« Toutes les sociétés sont en quête d'immeubles hyperflexibles. »

Dimitri Boulte (foncière SFL)



■■■ nouvelle offre sera disponible dans notre immeuble *So Pop*, à Saint-Ouen (93)», indique Olivier Estève, de Covivio. Les espaces de restauration évoluent également avec un éventail plus large de formules. « Dans la restructuration de l'immeuble *Sways* à Issy-les-Moulineaux (92), bientôt occupé par Canal+, nous avons installé une halle gourmande accessible aux salariés et au public », signale Sabine Bourrut-Lacouture Lepine. Avec cette nouvelle tendance, « le pied des immeubles de bureaux s'anime, s'ouvre à la rue et au quartier. Les projets deviennent mixtes et on peut parfois y intégrer du *coworking* et du *coliving* », observe Jérôme Mathieu, directeur général du bureau d'études S2T.

Dans le prolongement de ces espaces intérieurs, de généreuses terrasses sont créées dans les étages. Longtemps réservé à la direction ou agrémenté de pots de fleurs pour la pause détente ou cigarette, ce lieu à ciel ouvert fait sa mue. L'effet Covid et la nécessité de ne pas rester trop nombreux dans un espace clos a fait bouger les lignes. La terrasse, la toiture, le grand balcon ou le patio se transforment en périmètres accueillants. Et, nouveauté, cet extérieur est abrité et aménagé (tables, chaises, wi-fi), afin de pouvoir y tra-

Primé. Pour son projet Marcadet (Paris 18^e, 2023), 31 400 m² de bureaux, commerces et résidence étudiante, WO₂ a remporté la pyramide d'or 2021 en immobilier d'entreprise.

vailler confortablement, seul ou à plusieurs. À 100 mètres de l'avenue Montaigne, la Maison Bayard compte ainsi 750 mètres carrés de terrasses et de jardins prévus à cet effet. À Issy-les-Moulineaux, dans l'immeuble Bridge (56 000 m²), aujourd'hui siège social d'Orange Monde, Altarea a même installé sur les terrasses des bulles de verre fermées par trois surfaces vitrées, et créé un amphithéâtre extérieur « à la romaine ». Même tendance dans l'immeuble Biome (24 000 m²), que SFL restructure actuellement près du Centre Beaugrenelle, dans le 15^e arrondissement de la capitale. Situés en hauteur, les espaces extérieurs totalisent 6 000 mètres carrés, sans compter le jardin paysager du rez-de-chaussée. Pour fluidifier la circulation entre les étages et inciter les occupants à ne pas prendre l'ascenseur – afin de faire de l'activité physique et d'éviter la promiscuité –, les escaliers, autrefois cachés, trônent désormais en majesté, devenant un élément de décor.

Dessiné par l'architecte Nicolas Laisné et construit par WO₂-Woodeum, à Nanterre Université (92), le campus Arboretum (125 000 m²) est nommé aux Mipim Awards 2022 dans la catégorie « projets du futur ». Au menu de ses cinq immeubles, des escaliers extérieurs offrant la possibilité de passer entre les étages, depuis les terrasses, sans avoir à traverser les plateaux de bureaux.

Frugal et vertueux. L'autre nouveauté majeure ? L'impact de l'opération immobilière sur l'environnement et la planète. Neuf ou réhabilité, l'immeuble se doit d'être vertueux et frugal en consommation énergétique durant son exploitation. Cette attention se porte sur la phase de construction, réputée polluante et consommatrice d'énergie, car elle participe à hauteur de 60 % à l'empreinte carbone d'un bâtiment. Ainsi l'heure est-elle au recyclage. Telle la pierre de façade de l'ancien ■■■



« Le bureau doit proposer des prestations incomparables avec celles du télétravail. » Olivier Estève (Covivio)



■ ■ ■ immeuble où se construit Biome, concassée pour servir au revêtement des sols en terrazzo. De plus, l'usage du béton bas carbone est amené à se développer. « Pour Schneider Electric France, qui a choisi de s'installer dans Edenn, notre futur immeuble restructuré de Nanterre-Préfecture, l'aspect bas carbone était un critère de choix, mis au même plan que la localisation et le loyer », commente Olivier Wigniolle d'Icade.

Dans ce registre écologique, la construction en bois joue sa partition. « Avec ce matériau, qui stocke durablement le carbone, l'empreinte environnementale de la construction est divisée par deux par rapport au bé-

ton. Livrés par camion, les panneaux de bois sont assemblés sur place. Les chantiers sont donc secs, propres, silencieux et plus rapides », affirme Philippe Zivkovic, cofondateur avec Guillaume Poitral du groupe WO₂-Woodeum. En outre, « c'est un isolant à faible conductivité thermique, qui permet de faire des économies de chauffage », ajoute Axel Schoenert.

Afin de préserver la planète, la nature et la biodiversité sont maintenant omniprésentes dans les bureaux. En étage ou sur le toit, les terrasses sont de plus en plus conçues en pleine terre. Et les opérateurs créent tout un écosystème composé de nichoirs à oiseaux,

Novateurs.

En haut, le projet Eda de Bouygues Immobilier (Issy-les-Moulineaux, 2024), un « immeuble contributif » (sa centrale autonome de production de froid urbain alimentera le quartier) de 15 000 m².

Ci-dessus, le Stream Building de Clichy-Batignolles (Paris 17^e, Covivio, 2022), un bâtiment de 16 000 m² hypermodulable (bureaux, coworking...).

d'hôtels à insectes, de plantes aromatiques et potagères comestibles... Dans ce domaine, l'immeuble Biome recensera une trentaine d'espèces d'arbres. « Le végétal est devenu une composante architecturale à part entière », indique Axel Schoenert.

A terme, la « ville-forêt » d'Arboretum se lovra dans un parc privé de 9 hectares, où 3 200 mètres carrés de potagers et de vergers alimenteront pour une bonne part les restaurants du campus.

Aération naturelle. Depuis la pandémie, la sécurité sanitaire et le bien-être se sont également imposés comme une priorité. Les volumes des lieux sont volontairement plus généreux et les hauteurs sous plafond arborent une taille XXL. Autre révolution, celle des fenêtres, qui peuvent enfin s'ouvrir, pour bénéficier d'une aération naturelle, tandis que le traitement de l'air intérieur devient plus performant. Conçu par le « starchitecte » Kengo Kuma, et construit par Bouygues Immobilier, le projet Eda (15 000 m²) longe les quais de Seine à Issy-les-Moulineaux. Il va disposer de sa propre centrale de production de froid urbain, qui permettra de participer au rafraîchissement et à la qualité de l'air intérieur du futur bâtiment. Cerise sur le gâteau, cet équipement tertiaire pourra aussi servir aux autres constructions du quartier ■



« L'aspect bas carbone est devenu un critère important pour l'entreprise. » Olivier Wigniolle (Icade)